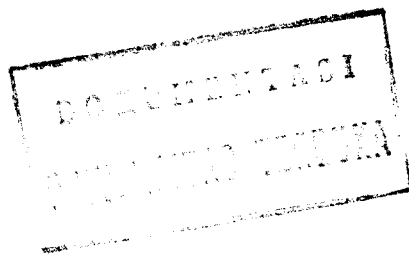




LAPORAN PENELITIAN

PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI INDONESIA



Oleh
Drs. Soekiyono

**FAKULTAS EKONOMI
UNIVERSITAS TERBUKA
PEBRUARI, 1990**

80107

LEMBAR IDENTITAS DAN PENGESAHAN

LAPORAN AKHIR HASIL PENELITIAN

1. a. Judul Penelitian : Pembangunan Perumahan di Indonesia
- b. Macam Penelitian : Deskriptif analitik
- c. Kategori Penelitian: Latihan untuk Menunjang Modul Ekonomi Pembangunan dan Manajemen Dana Perbankan

2. Peneliti

- a. Nama lengkap : Drs. Soekiyono
- b. NIP : 131569967
- c. Jenis kelamin : Laki-laki
- d. Pangkat/Golongan : Penata Muda/III/a
- e. Jabatan : Asisten Ahli Madya
- f. Fakultas/Jurusan : Ekonomi/Manajemen
- g. Universitas : Universitas Terbuka
- h. Bidang Ilmu yang diteliti: Ekonomi Manajemen

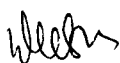
3. Jumlah Peneliti : 1 (satu) orang

4. Lokasi Penelitian : Universitas Terbuka

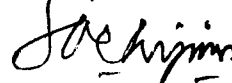
5. Jangka waktu penelitian : tiga (3) Bulan

6. Biaya Penelitian : Rp 350.000,00
(Tiga Ratus lima puluh ribu rupiah)

Jakarta, 28 Pebruari 1990

Mengetahui
Dekan Fakultas Ekonomi/PembimbingProf. Dr. Wan Usman, MA
NIP. 130178688

Peneliti,

Drs. Soekiyono
NIP 131569967

RINGKASAN

- Pembangunan perumahan di Indonesia sampai akhir Repelita IV masih belum memenuhi permintaan masyarakat, oleh sebab itu perlu ditingkatkan baik volume unit yang dibangun maupun kualitas daripada pembangunan itu sendiri. Pemerintah dengan keterbatasan dana, namun pembangunan sektor perumahan tetap laju dengan pesat, hal ini pemerintah telah mengajak pihak swasta untuk lebih meningkatkan lagi pembangunan perumahan hingga sampai akhir Repelita V nanti. Untuk itu pembangunan perumahan dapat dikatakan suatu prioritas karena rumah sudah merupakan kebutuhan pokok (basic needs) rakyat disamping sandang dan pangan, sehingga pembangunan perumahan perlu dikembangkan lebih terarah dan terpadu dengan pola pengembangan perumahan berwawasan lingkungan (menurut: Emil Salim). Adapun pola pembangunan dari pembangunan perumahan tersebut harus memperhatikan tingkat laju pertumbuhan penduduk Indonesia dan penyebarannya.
- Penelitian ini dapat memberi masukan kepada penulis modul Ekonomi yang erat kaitannya dengan pembangunan sektor perumahan.
- Metodologi yang digunakan untuk menganalisis data sekunder yang berasal dari Biro Pusat Statistik, Bank Tabungan Negara dan Real Estate Indonesia lebih bersifat diskriptif analitik dan juga menggunakan trend linier.
- Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini adalah bahwa pembangunan perumahan dari tahun ke tahun cenderung mengalami kenaikan volume

unit rumah yang dibangun, akan tetapi jika melihat tingkat pertumbuhannya mulai dari tahun 1982 sampai dengan tahun 1986 terjadi penurunan yang disebabkan adanya lesunya perekonomian Indonesia. Dengan perekonomian yang tidak menentu mengakibatkan masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah akan menurun terhadap permintaan rumah. Kemudian dengan membaiknya perekonomian Indonesia mulai tahun 1987 sampai sekarang akan dapat menyehatkan kembali pembangunan perumahan sehingga permintaan masyarakat terhadap perumahanpun mulai meningkat.

KATA PENGANTAR

Realisasi dalam pelaksanaan tugas sebagai tenaga pengajar di Perguruan Tinggi adalah harus melaksanakan kegiatan yang termasuk dalam Tri Dharma Perguruan Tinggi, yang meliputi pendidikan dan pengajaran, penelitian dan pengabdian kepada masyarakat. Sebagai perwujudannya adalah untuk meningkatkan kualitas dari tenaga pengajar yang ada.

Untuk mencapai segi kualitas, maka tenaga pengajar perlu melakukan latihan-latihan yang dapat menunjang kreatifitas diantaranya dengan melakukan penelitian. Maka dari itu, kami mencoba melakukan penelitian tentang pembangunan perumahan di Indonesia yang dapat dipergunakan sebagai masukan penulis modul Ekonomi Pembangunan dan Manajemen Dana Bank.

Melalui kata pengantar ini, kami mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada semua pihak yang telah membantu hingga dapat selesainya penelitian ini.

Jakarta, 28 Pebruari 1990

Penulis,

DAFTAR ISI

halaman

Lembar Identitas dan Pengesahan	i
Ringkasan	ii
Kata Pengantar	iv
Daftar Isi	v
Daftar Tabel	vi
Pendahuluan	1
Tinjauan Pustaka	4
Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
Metode Penelitian	9
Analisis dan Pembahasan	10
Kesimpulan dan Implikasi	15
Daftar Pustaka	18
Lampiran	19

DAFTAR TABEL

halaman

Tabel 1 : Realisasi Pembangunan Perumahan menurut prosentase dan Tingkat Pertumbuhan (1981 - 1987) ...	12
Tabel 2 : Realisasi Penjualan Rumah Perum Perumnas dan Developer Swasta (1981 - 1987)	13
Tabel 3 : Estimasi Pembangunan Perumahan Sampai Akhir Repelita V (1988 - 1993)	14
Tabel 4 : Proyeksi Penduduk Indonesia Menurut Daerah Perkotaan dan Pedesaan (1988 - 1993)	14

PENDAHULUAN

Di Indonesia kebutuhan akan perumahan sudah merupakan kebutuhan pokok (basic needs) rakyat disamping sandang dan pangan, sehingga pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dikembangkan secara lebih terarah dan terpadu dengan memperhatikan peningkatan jumlah penduduk serta penyebarannya, tata guna tanah, pembiayaannya, perluasan kesempatan kerja dan kesehatan lingkungan. Dengan demikian diharapkan dapat meningkatkan kesejahteraan rakyat yang selanjutnya berarti meningkatkan kemampuan masyarakat untuk ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional. Selama kurun waktu Repelita III dan IV telah banyak hasil yang dicapai oleh pembangunan perumahan. Tetapi hasil tersebut belum mencukupi bila dibandingkan dengan kebutuhan akan perumahan yang sangat besar. Sementara itu untuk kurun waktu Repelita V permintaan perumahan akan meningkat dengan cepat.

Sehubungan dengan itu, Garis Besar Haluan Negara (GBHN) menggariskan agar dalam Repelita V upaya pembangunan perumahan terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan minimum bagi perumahan yang layak sehat, aman dan serasi.

Pembangunan perumahan yang selama ini telah dilaksanakan sampai akhir Repelita IV, yaitu dilakukan oleh kelompok lembaga:

- Perum Perumnas yang menangani perumahan perumnas.
- Developer Swasta dan lainnya yang mendapat dukungan dana dari Bank Tabungan Negara menangani Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara.

- Real Estate Indonesia (REI) dengan dukungan dana melalui PT. Papan Sejahtera dan Bank lainnya lebih cenderung ke penyiapan rumah berupa real estate.

Pembangunan perumahan dan pemukiman seperti tersebut di atas memerlukan dana yang besar. Sehubungan dengan itu lembaga pembiayaan yang melayani pembangunan perumahan perlu ditingkatkan dan dikembangkan peranannya sehingga dapat mendorong terhimpunnya modal yang memungkinkan pembangunan perumahan dalam jumlah yang lebih besar. Lebih lanjut perlu diciptakan iklim yang menarik bagi pembangunan perumahan baik oleh pihak swasta, masyarakat maupun oleh perorangan antara lain dengan penyediaan kredit yang memadai, pengaturan tingkat bunga sesuai dengan type rumah serta pengaturan hipotik perumahan akan lebih diefektifkan. Oleh sebab itu pemerintah mengajak masyarakat terutama memprioritaskan kepada pihak swasta untuk lebih meningkatkan lagi dalam melakukan pembangunan di bidang sektor perumahan.

Pembangunan perumahan yang dilaksanakan sampai membentuk kota-kota baru maka perlu diperhatikan kondisi dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat yang maju dan dapat pula mendorong kegiatan pembangunan disektor lain. Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu dilaksanakan secara terpadu dan untuk itu perlu ditingkatkan kerjasama antara pemerintah pusat dan daerah, usaha swasta, koperasi dan masyarakat luas. Sehingga kegiatan pembangunan perumahan tersebut tidak saja menyangkut segi fisik, akan tetapi terlebih-lebih menyangkut segi sosial karena pada hakekatnya kegiatan tersebut merupakan suatu proses

dalam menciptakan pemukiman yang mampu memenuhi fungsinya, yang antara lain dalam pembentukan watak dan kepribadian manusia agar dapat meningkatkan produktivitasnya, maupun mendorong kegiatan ekonomi sehingga pada akhirnya mampu mendukung pengembangan wilayah dan pembangunan nasional secara keseluruhannya.

Agar pembangunan perumahan dapat lebih diminati konsumen maka pembangunannya lebih memperhatikan lingkungannya serta prasarana lain yang dapat menunjang untuk pengembangannya.

Berdasar latar belakang di atas, maka masalah dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

- a. Bagaimana peranan perumahan yang disiapkan sampai Repelita IV dan mana yang banyak perannya.
- b. Bagaimana pengaruhnya bila terjadi perubahan tingkat bunga terhadap penjualan rumah.
- c. Berapa banyak perumahan yang harus disiapkan, sampai akhir Repelita V agar dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

TINJAUAN PUSTAKA

Hakekat perumahan dalam kehidupan manusia tergolong sangat mendasar. Di antara keduanya terdapat hubungan yang bukan sekedar instrumental belaka, tetapi sebenarnya lebih dari itu, yakni hubungan struktural. Rumah merupakan pengejawantahan dari pribadi manusia. Maka dari itu, tidak berlebihan kalau dikatakan bahwa keadaan perumahan di suatu daerah atau negara mencerminkan taraf kehidupan bahkan kebudayaan masyarakat yang menempatinnya.

Di negara sedang berkembang umumnya dihadapkan pada situasi krisis dalam hal kebutuhan akan perumahan dan pembangunan perkotaan. Oleh karena itu perumahan dapat dipandang sebagai satu kebutuhan kreatif kelompok masyarakat/penduduk yang menunjukkan bahwa penduduk itu mempunyai kemampuan untuk mengembangkan potensi-potensinya lebih lanjut.

Soekanto Reksohadiprodjo, berpendapat bahwa di negara-negara maju atau dengan tingkat penghasilan yang tinggi elastisitas permintaan akan rumah relatif rendah. Sebaliknya negara terbelakang atau negara yang sedang berkembang mereka yang tingkat penghasilannya rendah elastisitas permintaan akan rumah relatif tinggi.

Di dalam pengambilan putusan yang berhubungan dengan permukiman orang selalu akan melakukan perbandingan biaya permukiman tersebut. Ia dapat menyewa rumah dengan konsekuensi membayar sewa, biaya utility serta operasional, atau membeli rumah dengan konsekuensi harus menyediakan sejumlah dana investasi, membayar utility, biaya operasional, pajak, asuransi, pemeliharaan, perbaikan, bunga dan lain-lainnya.

Emil Salim, berpendapat bahwa penanganan keadaan perumahan yang diprogramkan pemerintah memerlukan pendekatan imajinatif mengembangkan pola pengembangan perumahan, berwawasan lingkungan dengan tujuan:

1. mengusahakan perumahan yang layak huni
2. dalam ruang lingkup lingkungan hidup yang sehat
3. yang dicapai berkat kerjasama tiga kelompok pemerintah (pusat dan daerah), pengusaha (real estate, developer dan produsen bahan bangunan) dan Lembaga Swadaya Masyarakat.

Dari tiga tujuan di atas untuk meletakkan dasar bagi pembangunan perumahan berwawasan lingkungan, dengan pokok-pokok pendekatan:

- 1) pendekatan lintas sektor, menanggapi pengembangan perumahan dalam satu sistem mencakup segi-segi pengembangan tata ruang, pengembangan sumberdaya, permukiman, prasarana dan sarana fisik dan sosial ekonomi.
- 2) pendekatan ini didukung oleh mekanisme kerja "multi agency" mencakup berbagai lembaga Pemerintahan, Pengusaha dan Lembaga Swadaya Masyarakat;
 - (1) Lembaga Pemerintah mengutamakan pengembangan jalan, saluran, management traffic, prasarana dan sarana publik umumnya.
Dikembangkan dalam iklim yang merangsang usaha, didukung oleh penerapan peraturan dan perundangan (law enforcement), dan keterbukaan manajemen pemerintahan;
 - (2) pengusaha swasta mencakup developer, koperasi, produsen bahan bangunan, lembaga keuangan dan perbankan;

- (3) lembaga swadaya masyarakat mencakup kelompok arisan, kelompok masyarakat yang berniat melaksanakan pembangunan tanpa motif keuangan atau politik.

Belling dan Totten, mengatakan bahwa sekarang terdapat kejelasan baru tentang peranan perumahan dalam ekonomi dan tentang perbedaan antara perumahan yang sedang dibangun (konsep 'flow') dan perumahan yang sudah selesai dan menghasilkan jasa (konsep 'stok'). Dalam konsep flow tentang perumahan itulah, dimana perumahan berfungsi sebagai satu variabel yang independen, peranannya dapat dibuktikan dalam merangsang tabungan, mendorong investasi, manajemen dan teknologi.

Sebagai kelompok pemasok investasi pada sektor perumahan dapat digolongkan menjadi:

1. Perum Perumnas

Perusahaan Umum Pembangunan Nasional (Perum Perumnas) adalah suatu perusahaan umum milik negara yang didirikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1974. Ruang usaha yang dilakukan adalah menyediakan perumahan berupa perumnas, dimana penggunaan atau pemilikannya diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan rendah.

2. Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara

Salah satu tugas yang dibebankan pemerintah kepada Bank Tabungan Negara (BTN) adalah mengelola dan menyediakan dana dalam rangka pembangunan perumahan dan pemukiman serta memberikan kredit pemilikan rumah untuk perumahan rakyat, di mana pada umumnya diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan sedang.

3. Real Estate Indonesia

REI merupakan suatu lembaga dan organisasi profesi yang bertujuan untuk memajukan dan menyumbangkan profesi usaha real estate yang multi disiplin dan berusaha menempatkan diri sebagai salah satu kekuatan penggerak untuk meningkatkan usaha pembangunan dan pembaharuan sesuai dengan perkembangan dan kemajuan Negara dan Bangsa seperti yang diharapkan Pemerintah khususnya di bidang papan. Perumahan yang dilakukan REI umumnya diperuntukkan bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah dan atas.

TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN

A. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui kelompok lembaga yang banyak perannya dalam pembangunan di sektor perumahan.
2. Untuk mengetahui adakah kenaikan/penurunan penjualan bila terjadi kenaikan tingkat bunga.
3. Untuk mengetahui perumahan yang disiapkan sampai akhir Repelita V.

B. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini akan dapat memberikan sumbangan kepada:

1. Penulis modul untuk perkembangan modul Ekonomi Pembangunan dan Manajemen Dana Bank Fakultas Ekonomi Universitas Terbuka.
2. Para pensuplai rumah agar dapat mempertimbangkan situasi ekonomi dan lingkungan.
3. Instansi terkait sebagai pengambilan kebijakan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, data yang diambil dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1987 yang bersumber dari Biro Pusat Statistik, Bank Tabungan Negara dan Real Estate Indonesia.

Metode yang akan dipergunakan untuk mencapai tujuan di atas ialah:

1. Melakukan cross section analisis dengan menggunakan tabel frekuensi.
2. Untuk mencapai tujuan nomor 2 yaitu menganalisis tabel frekuensi.
3. Untuk mencapai tujuan nomor 3 yaitu menggunakan trend linier ($y = a + bx$) ke dalam bentuk tabel frekuensi.

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Pembahasan pada tabel 1 menunjukkan bahwa:

a. Keadaan pembangunan perumahan melalui Perum Perumnas dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1987 terdapat kenaikan volume unit rumah yang dibangun dan lebih terencana, akan tetapi jika dilihat dari tingkat pertumbuhan pembangunan dari tahun 1982 sampai dengan tahun 1986 terjadi penurunan yaitu 16,90% menjadi 6,41%, hal ini disebabkan adanya resesi ekonomi dunia yang berkepanjangan sehingga menimbulkan ekonomi Indonesia juga mengalami resesi yang sama dan mengakibatkan pemerintah cukup kesulitan dalam pendanaan. Kemudian pada tahun 1987 terjadi kenaikan pertumbuhan pembangunan perumahan hingga mencapai 11,12%, untuk ini disebabkan perekonomian Indonesia mulai membaik dengan dilakukannya kebijakan-kebijakan pemerintah yang baru seperti Pakto, deregulasi, dan lain-lainnya, sehingga pemerintah mulai dapat mensubsidi kembali pada Perum Perumnas untuk lebih pemeratakan kembali kesempatan dalam pemilikan rumah kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah.

b. Untuk keadaan pembangunan perumahan melalui Developer Swasta dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1987 selalu terjadi kenaikan yaitu dari 20,44% menjadi 42,67% dari skala pembangunan keseluruhan. Mulai Repelita IV pihak swasta (Developer Swasta) memperoleh prioritas untuk pengembangan peningkatan di sektor perumahan. Namun jika melihat tingkat pertumbuhannya bahwa pembangunan perumahan yang dilaksanakan

Developer swasta mengalami penurunan sejak tahun 1982 mencapai 75,27% hingga tahun 1986 menjadi 23,71%, ini disebabkan adanya lesunya perekonomian Indonesia yang mengakibatkan permintaan terhadap perumahan juga menurun. Kemudian pada tahun 1987 perekonomian Indonesia mulai membaik, dengan berbagai kebijakan pemerintah juga membawa dampak perekonomian masyarakat juga membaik maka permintaan masyarakat terhadap perumahan mulai meningkat dan mencapai tingkat pertumbuhan 30,07%.

- c. Kemudian untuk keadaan pembangunan perumahan yang tergabung pada Real Estate Indonesia (REI) dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1983 mengalami kenaikan, dan pada tahun 1984 sampai dengan tahun 1987 terjadi penurunan dari skala pembangunan keseluruhan. Adapun tingkat pertumbuhan REI yang sangat pesat adalah terjadi pada tahun 1983 mencapai 134,60%. Peningkatan pembangunan pada tahun 1983 disebabkan adanya permintaan masyarakat yang sangat dratis. Permintaan pada tahun 1983 sangat dratis karena adanya devaluasi (rupiah terhadap dolar) sehingga bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas untuk berusaha mengamankan dana liquid (deposito) nya ke bentuk investasi aktiva tetap berupa perumahan. Sedangkan untuk tahun-tahun berikutnya permintaan akan perumahan mengalami penurunan karena keadaan perekonomian dianggap stabil sehingga bagi mereka yang berpenghasilan menengah ke atas cenderung ke bentuk Time Deposito dan sejenisnya.

**TABEL 1: REALISASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
MENURUT PROSENTASE DAN TINGKAT PERTUMBUHAN
(1981 - 1987)**

Tahun	Perum Perumnas			Developer Swasta *)			Real Estate			Jumlah	
	Unit	%	Tk. Pert	Unit	%	Tk. Pert	Unit	%	Tk. Pert	Unit	%
1981	101.816	54,85	-	37.918	20,44		45.818	24,69		185.552	100
1982	119.030	46,65	16,90	66.461	36,05	75,27	69.667	27,30	52,05	255.158	100
1983	129.560	32,97	8,85	99.909	25,43	50,33	163.443	41,60	134,60	392.912	100
1984	140.308	31,89	8,30	131.853	29,37	31,97	167.789	38,14	2,66	439.950	100
1985	149.007	30,05	6,20	167.817	33,89	27,28	179.053	36,11	6,71	495.877	100
1986	158.555	28,93	6,41	207.612	37,89	23,71	181.810	33,18	1,54	574.977	100
1987	176.179	27,90	11,12	270.038	42,76	30,07	185.320	29,39	1,93	631.537	100
Jumlah	974.455	-	-	981.608	-	-	902.900	-	-	2.948.963	-
%	33,04			33,29			33,67			100	

*) Dukungan Bank Tabungan Negara.

Sumber: Dari Biro Pusat Statistik

2. Pada tabel 2 hanya diketahui penjualan rumah melalui Perum Perumnas dan Developer Swasta, dan dari data tersebut baru sekali terjadi kenaikan tingkat bunga yaitu 9% ke 12% pada tahun 1986. Oleh karena itu melihat pertumbuhan penjualan kredit pemilikan rumah (KPR) dengan naiknya tingkat bunga yang terjadi pada tahun 1986, baik untuk Perum Perumnas maupun Developer Swasta secara relatif terdapat penurunan penjualan yaitu Perumnas dari 49,22% menjadi 8,66% dan Developer Swasta dari 32,02% menjadi 23%.

Tabel 2. REALISASI PENJUALAN RUMAH PERUM PERUMNAS
DAN DEVELOPER SWASTA (1981 - 1987)

Tahun	Perum Perumnas		Developer Swasta	
	Penjualan	Tk. Pertum	Penjualan	Tk. Pertum
1981	51.205,8	-	132.562,6	-
1982	98.497,5	92,36	272.193,1	105,33
1983	126.081,7	28	449.260,0	65,05
1984	145.333,8	15,27	639.777,2	42,41
1985	181.052,0	24,58	904.884,0	41,44
1986	270.173,7	49,22	1.194.688,8	32,02
1987	293.573,9	8,66	1.469.506,8	23

3. Dari tabel 3 menunjukkan bahwa estimasi untuk ketiga kelompok penyiapan rumah melalui perkreditan dari tahun 1988 sampai dengan tahun 1993 atau sampai akhir Repelita V terjadi kenaikan rata-rata 10% pertahun. Adapun laju pertumbuhan penduduk sampai akhir Repelita V rata-rata mencapai 1,90% pertahun, sedangkan yang potensi adalah yang tinggal di daerah perkotaan sekitar 29% dari jumlah penduduk Indonesia dan laju pertumbuhannya rata-rata mencapai 4,5% pertahun, maka peluang pasar untuk pembangunan perumahan yang diestimasi sampai akhir Repelita V masih dimungkinkan.

**Tabel 3. ESTIMASI PEMBANGUNAN PERUMAHAN
SAMPAI AKHIR REPELITA V
(1988 - 1993)**

Tahun	Perum Perumnas	Devep. Swasta	Real Estate	Jumlah
1988	185.148	289.738	235.899	710.785
1989	196.633	327.115	259.413	783.161
1990	208.118	364.492	282.927	855.537
1991	219.603	401.869	306.491	927.913
1992	231.088	439.246	329.955	1.000.289
1993	242.573	476.623	353.469	1.072.665

**Tabel 4. PROYEKSI PENDUDUK INDONESIA MENURUT
DAERAH PERKOTAAN DAN PEDESAAN
(1988 - 1993)**

(Dalam juta jiwa)

Tahun	Perkotaan	Pedesaan	Indonesia
1988	50,2	125,4	175,6
1989	52,4	126,8	179,1
1990	54,5	128,1	182,7
1991	56,7	129,4	186,1
1992	58,9	130,6	189,5
1993	61,1	131,8	192,9

Sumber: Dari Garis Besar Haluan Negara Repelita V

KESIMPULAN DAN IMPLIKASI

A. KESIMPULAN

1. Tingkat pertumbuhan pembangunan perumahan baik Perum Perumnas maupun Developer Swasta dari tahun 1981 sampai dengan tahun 1986 mengalami penurunan karena adanya kelesuan perekonomian Indonesia. Kemudian pada tahun 1987 terjadi kenaikan tingkat pertumbuhan yang disebabkan membaiknya perekonomian Indonesia sehingga permintaan masyarakat terhadap perumahan mulai meningkat. Sedangkan tingkat pertumbuhan perumahan real estate terdapat naik turun dan yang sangat drastis kenaikannya yaitu pada tahun 1983 karena terjadi devaluasi sehingga masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas lebih berpotensi menginvestasikan dana liquidnya ke bentuk aktiva tetap (rumah) yang dipandang lebih layak (feasible). Dari ketiga kelompok pembangunan perumahan yang kami teliti sampai tahun 1987, semuanya hampir mempunyai peranan yang sama dalam melakukan pembangunannya yaitu Perum Perumnas sebesar 33,04%, Developer Swasta sebesar 33,29% dan Real Estate sebanyak 33,67%. Untuk ini real estate lebih berpotensi dalam pasar karena rumah yang dibangun lebih berdasarkan permintaan konsumen.
2. Dengan kenaikan tingkat bunga akan membawa dampak terhadap kenaikan harga, untuk sementara dengan naiknya tingkat bunga dapat menimbulkan penurunan volume penjualan. Setelah itu permintaan akan perumahan berada pada posisi keseimbangan.

3. Laju pertumbuhan penduduk daerah perkotaan rata-rata mencapai 4,5% pertahun dari rata-rata 1,90% pertahun pertumbuhan penduduk Indonesia sampai pada akhir Repelita V, maka dengan pertumbuhan rata-rata 10% pembangunan perumahan sampai akhir Repelita V dengan asumsi perekonomian Indonesia tetap membaik berarti sebagian dari kelompok pembangunan perumahan tersebut akan dapat terealisasi. Hal ini dapat terbukti bahwa pada tahun 1988 Perum Perumnas telah membangun sebanyak 198.594 unit berarti melebihi daripada yang diestimasikan yaitu sebesar 185.148 unit dan untuk Developer Swasta juga terdapat kelebihan unit yang diestimasikan yaitu dari 289.738 unit dapat membangun 338.592 unit rumah. Sedangkan untuk perumahan real estate dari 235.899 unit rumah yang diestimasikan hanya dapat membangun sebesar 193.069 unit rumah, yang dapat disebabkan adanya permintaan yang menurun.

B. IMPLIKASI

1. Apabila pembangunan perumahan dari Pelita ke Repelita selanjutnya selalu terjadi kenaikan maka akan muncul daerah-daerah perkotaan baru. Oleh karena itu perlu penataan prasarana lingkungan yang dapat menciptakan keterpaduan antara lingkungan yang sudah ada dengan lingkungan baru atau sebaliknya.
2. Kebijaksanaan yang diambil pemerintah dengan menaikkan tingkat bunga diharapkan dana yang tertanam akan cepat kembali dan digunakan untuk pembangunan perumahan berikutnya.

3. Dengan pembangunan perumahan yang terus berlanjut maka pemerintah mengambil langkah penyempurnaan kebijakan pada awal Repelita V ini dalam rangka pembuatan Rencana Umum Tata Ruang (master plan) secara nasional. Sehingga pembangunan perumahan yang berpedoman sesuai dengan RUTR Nasional berarti akan terbentuklah kota-kota satelit baru yang berwawasan lingkungan.

UNIVERSITAS TERBUKA

DAFTAR PUSTAKA

- A.R. Karseno dkk, Statistik Ekonomi II, Karunika, Jakarta, 1985
- Belling dan Totten, Modernisasi Masalah Model Pembangunan, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta, 1980
- Biro Pusat Statistik, Statistik Pembangunan Perumahan 1985, Jakarta, 1986
- Biro Pusat Statistik, Statistik Pembangunan Perumahan 1987, Jakarta, 1988
- Emil Salim, Infopapan, Persatuan Pengusaha Real Estate Indonesia, Jakarta, 1987.
- Sukanto Ruksohadiprodjo dan A.R. Karseno. Ekonomi Perkotaan, BPFE UGM, Yogyakarta, 1982.

LAMPIRAN

PERUM PERUMNAS

N	Y	X	X ²	XY
1981	101.816	-3	9	-305.448
1982	119,030	-2	4	-238.060
1983	129.560	-1	1	-129.560
1984	140.308	0	0	0
1985	149.007	1	1	149.007
1986	158.555	2	4	317.110
1987	176.179	3	9	528.537
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	974.455	0	28	321.586

$$a = \frac{\sum Y}{\sum n} = \frac{974.455}{28} = 139.208$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{321.586}{28} = 11.485$$

Jadi pembangunan perumahan untuk tahun:

$$1988 = 139.208 + 11.485 (4) = 185.148$$

$$1989 = 139.208 + 11.485 (5) = 196.633$$

$$1990 = 139.208 + 11.485 (6) = 208.118$$

$$1991 = 139.208 + 11.485 (7) = 219.603$$

$$1992 = 139.208 + 11.485 (8) = 231.088$$

$$1993 = 139.208 + 11.485 (9) = 242.573$$

REAL ESTATE

N	Y	X	X ²	XY
1981	45.818	-3	9	-137.454
1982	69.667	-2	4	-139.334
1983	163.443	-1	1	-163.443
1984	167.789	0	0	0
1985	179.053	1	1	179.053
1986	181.800	2	4	363.620
1987	185.320	3	9	555.960
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	992.900	0	28	658.402

$$a = \frac{\sum Y}{\sum n} = \frac{992.900}{7} = 141.843$$

$$b = \frac{\sum XY}{\sum X^2} = \frac{658.402}{28} = 23.514$$

Jadi pembangunan perumahan untuk tahun:

$$1988 = 141.843 + 23.514 (4) = 235.899$$

$$1989 = 141.843 + 23.514 (5) = 259.413$$

$$1990 = 141.843 + 23.514 (6) = 282.927$$

$$1991 = 141.843 + 23.514 (7) = 306.441$$

$$1992 = 141.843 + 23.514 (8) = 329.955$$

$$1993 = 141.843 + 23.514 (9) = 353.469$$

DEVELOPER SWASTA

N	Y	X	X ²	XY
1981	37.918	-3	9	-113.754
1982	66.461	-2	4	-132.922
1983	99.909	-1	1	- 99.909
1984	131.853	0	0	0
1985	167.817	1	1	167.817
1986	207.612	2	4	415.224
1987	270.038	3	9	810.114
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	981.608	0	28	1.046.570

$$a = \frac{\sum Y}{\sum n} = \frac{812.608}{7} = 140.230$$

$$b = \frac{\sum xy}{\sum x^2} = \frac{1.046.570}{28} = 37.377$$

Jadi pembangunan perumahan untuk tahun:

$$1988 = 140.230 + 37.277 (4) = 289.738$$

$$1989 = 140.230 + 37.277 (5) = 327.115$$

$$1990 = 140.230 + 37.277 (6) = 364.492$$

$$1991 = 140.230 + 37.277 (7) = 401.869$$

$$1992 = 140.230 + 37.277 (8) = 439.246$$

$$1993 = 140.230 + 37.277 (9) = 476.623$$

UNIVERSITAS TERBUKA